Region der Zukunft
Landkreis Darmstadt-Dieburg

**Verwaltungsvorlage**

Vorlage-Nr.: **2436-2019/DaDi**
Aktenzeichen: 290-015

Fachbereich: Da-Di-Werk - Gebäudemanagement
Beteiligungen: *EB - Erster Kreisbeigeordneter*
*L - Landrat*
*210 - Konzernsteuerung*

Produkt: **Da-Di-Werk Eigenbetrieb "Gebäude- und Umweltmanagement"**

Beschlusslauf:

| *Nr.* | *Gremium* | *Status* | *Zuständigkeit* |
|---|---|---|---|
| 1. | Gebäude- und Umweltmanagement - Betriebskommission | N | Zur vorbereitenden Beschlussfassung |
| 2. | Kreisausschuss | N | Zur abschließenden Beschlussfassung |
| 3. | Infrastruktur-, Gesundheits- und Umweltausschuss | Ö | Zur Kenntnisnahme |
| 3. | Schul-, Kultur- und Sportausschuss | Ö | Zur Kenntnisnahme |
| 3. | Haupt- und Finanzausschuss | Ö | Zur Kenntnisnahme |

Betreff: **Ankauf eines gebrauchten Schulgebäudes (schlüsselfertig)**

---

**<u>Beschlussvorschlag:</u>**

Das von der Fa. ERNE AG erstellte Schulgebäude in Holzmodulbauweise (siehe anliegendes Datenblatt) wird für **2.261.000,00 EUR** inkl. MwSt. erworben.
Das Gebäude wird betriebsbereit am Standort aufgestellt und übergeben. Nicht in diesen Kosten enthalten sind:

- Fundamente
- Herrichten und Fertigstellten der Außenanlage
- Einbringung der technischen Versorgung wie Strom/Wasser/Abwasser/Telefon/Heizung
- Baugenehmigungskosten

Die erforderlichen Mittel stehen im Wirtschaftsjahr 2019 zur Verfügung.

**Begründung:**

Der Bevölkerungszuwachs vieler Gemeinden des Landkreises Darmstadt-Dieburg sorgt für ein rasantes Wachstum unserer Schulen. Trotz erheblicher Investitionen in z.B. die „Pakt für den Ganztag"-Schulen und in das Schulbauprogramm des Landkreises gelingt es nicht, an allen Schulstandorten die Gebäude so rechtzeitig zu erwerben oder neu zu errichten, dass regelkonform unterrichtet werden kann. Vielerorts sind temporäre Containerlösungen erforderlich, um die Schülerinnen und Schüler unterzubringen. Die jährlichen Mietkosten für temporäre Container betragen € 365.000,- für das Jahr 2019 und € 485.000,- für das Jahr 2020.

Die zum Ankauf vorgesehene modulare Schule der Firma ERNE AG Holzbau wurde in 2014 als temporäres Schulgebäude in dreigeschossiger Bauweise in Wermelskirchen errichtet und bis zu den Sommerferien 2019 betrieben. Da der Schulstandort aufgegeben wird, besteht von Seiten der Stadt kein weiterer Bedarf auf Nutzung dieses Gebäudes.

Das Gebäude entspricht der Standart-Qualität der Fa. ERNE AG, es hat keine Nutzungseinschränkungen. Die Raumhöhe beträgt 2.80 m, dies ist ausreichend und zulässig. Es sind 20 Klassenräume sowie ein Verwaltungsbereich von ca. 220 m² vorhanden. Das Gebäude ist nach EnEV 2009 genehmigt. Unsere technische Überprüfung zeigt, dass die Gebäudesubstanz auch nach heutigem Standard als ausreichend gut zu bezeichnen ist und perspektivisch durch Einbau von Lüftungsgeräten sogar daran gedacht werden kann, das Gebäude dauerhaft zu nutzen.
Der Trittschallschutz und der Nachhall in den Räumen sind normgerecht.
Die brandschutzrechtlichen und baurechtlichen Vorgaben für die Erteilung einer Baugenehmigung sind erfüllt. Das Gebäude ist so konzipiert, dass es ohne Beeinträchtigung mindestens noch vier Mal an einem anderen Standort im Landkreis umgesetzt werden kann.

Als temporäre Schule kann das Gebäude bis zu 500 Schülerinnen und Schüler aufnehmen. Das Gebäude wird an großen Schulstandorten eingesetzt, um in der Sanierungs- und Wachstumsphase den benötigten Ausweichraum zur Verfügung zu stellen. Das Gebäude kann von allen Jahrgängen (1 bis Q4) benutzt werden.

Der ausgehandelte Kaufpreis für das Gebäude beträgt € 2.261.000,- brutto, hierfür wird das Gebäude betriebsbereit am Standort aufgestellt und übergeben. Nicht in diesen Kosten enthalten:

- Fundamente
- Herrichten und Fertigstellten der Außenanlage
- Einbringung der technischen Versorgung wie Strom/Wasser/Abwasser/Telefon/Heizung
- Baugenehmigungskosten
- Eventuell nutzungsabhängige innere Umbauten

Das Gebäude wird voraussichtlich ab Januar 2020 errichtet, die Entscheidung über den Standort soll in der BK-Sitzung am 19.09.2019 getroffen werden.

Auch aus vergaberechtlicher Sicht ist das Vorgehen begründbar. Zwar induziert die Größenordnung der Beschaffung eine Öffentliche Ausschreibung, diese wäre jedoch im vorliegenden Fall nicht sinnvoll durchführbar. Der Beschaffungsgegenstand ist eine bereits genutzte Schule, für die es in ihrer räumlichen und technischen Ausgestaltung und was die Verfügbarkeit angeht, keinen Markt gibt. Hinreichend vergleichbare Angebote – insbesondere im Hinblick auf das Raumangebot - wären im Falle einer Ausschreibung für eine bereits genutzte Schule nicht zu erwarten, wenn es denn überhaupt möglich wäre, die Leistung vorab eindeutig und erschöpfend genug festzulegen (VOB/A § 3a (4) Nr. 3 zu den Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Freihändige Vergabe).
Im Vergleich zu einer Neubeschaffung birgt der Erwerb der von der Firma Erne angebotenen, bereits genutzten Schule (ohne Berücksichtigung eventuell erforderlicher nutzungsabhängiger Umbauten) eine Kostenersparnis von ca. 50 %.

Da der Bedarf zweifelsfrei besteht und die technischen Erfordernisse erfüllt sind, ist der Erwerb aus wirtschaftlichen Erwägungen geboten. Technische oder wirtschaftliche Alternativen bestehen derzeit nicht, so dass für diese Beschaffung aus den genannten besonderen Gründen nur ein Unternehmen in Betracht kommt (VOB/A § 3a (4) Nr. 1). Das Vorgehen deckt sich insofern auch mit § 10 (3) HVTG, wonach bei Freihändiger Vergabe in besonderen Ausnahmefällen nur mit einem geeigneten Unternehmen über den Gegenstand und die Bedingungen des Auftrags verhandelt werden kann. Die Vergabefreigrenzen (§ 15 HVTG) und die Verpflichtung zur Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens (§ 10 (5) HVTG) greifen somit vorliegend nicht.

**Anlage:**

- Anlage 1: Datenblatt
- Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 3: Grundriss 1. Obergeschoss
- Anlage 4: Grundriss 2. Obergeschoss
- Anlage 5: Kostenvergleich